

IMPOSTO DE TRANSMISSÃO INTER VIVOS

COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Recurso

Apelação 214.255-1

DIREITO DO LOCATÁRIO AO USO DE VAGA — SE ESTÁ CONDICIONADO À APROVAÇÃO DE ASSEMBLÉIA GERAL

RESUMO

- Trata-se de apelação dos réus (condomínio e síndica de edifício de apartamentos) contra a sentença que julgou procedente ação de interdito proibitório movida por moradores do prédio, locatários e possuidores das áreas de uso comum para estacionamento de seus veículos. - -

No mérito, a prova mostrou que os autores (inquilinos), não têm contrato de locação assegurando, expressamente, direito ao uso da garagem, que é coisa comum a todos os condôminos, no caso. - A prova também mostrou que a garagem, não obstante, vem sendo utilizada pelos autores. - Por fim revelou que não há vaga para todos os veículos, que a situação era caótica e que uma providência precisava ser tomada. A assembléia deliberou pela exclusão dos autores. Correta essa decisão? - A resposta só pode ser dada à luz das disposições legais, naturalmente, no que tange a essa questão de disciplina e utilização de garagem. - -

MARCO AURÉLIO VIANA, em "Vagas de Garagem na Propriedade Horizontal", citado em precedente desta 2ª Câmara, esclareceu: "Fica evidenciado, outrossim, que a titularidade da garagem, assim como sua destinação, sofrem variações, segundo o instrumento de sua constituição: pertencerá a todos os condôminos, e então, como coisa comum, o uso é franqueado à comunhão como ou sem determinação de local para condômino, é do proprietário do apartamento ou unidade autônoma como acessório, com vaga determinada ou indeterminada: é uma verdadeira unidade autônoma, que como o apartamento, sala ou loja, tem seu titular, ou, ainda, está vinculada ... unidade autônoma, implicando impossibilidade de venda até para outro condômino ... na garagem como coisa comum a utilização é assegurada a todos os condôminos, como ocorre com as demais partes e coisas comuns, enquanto na garagem, como acessório, o uso fica restrito a um grupo de comunheiros, mas em comum ..." (v. JTACSP - Saraiva - 81/37). - Ora, os réus admitiram, na sua defesa, expressamente, que omissa a convenção sobre o modo e a forma de utilização da coisa de uso comum, não tendo, em nenhum momento, afirmado não constituir a garagem parte comum a todos os proprietários, e que não franqueado o seu uso a todos. - Assim, embora também omissos os contratos de locação dos apartamentos sobre o direito de uso de garagem, decorria ele da própria situação de locatários dos autores. Os contratos não dispuseram em sentido contrário, em modo a que se pudesse concluir que restringindo, no caso, o direito dos locatários. A locação dos apartamentos, nas circunstâncias, significava locação com direito ao uso da área comum, a garagem. Os inquilinos fazem as vezes dos proprietários, nas circunstâncias. A própria Lei do Inquilinato estabelece que o locador é obrigado a garantir o uso pacífico do prédio locado (art. 18). "A entrega tem de ser real e não aparente ou simbólica, com todos os seus acessórios ou pertences, necessários ao uso do imóvel locado, salvo estipulação em contrário" (cf. OSWALDO OPTIZ e SILVIA OPTIZ, "Locação Predial Urbana", ed. Saraiva, 1981, pág. 95). - É direito do condomínio, certamente, regular o uso da garagem, mas sem afetar o direito dos ocupantes dos apartamentos a esse uso. Não podia o condomínio pretender beneficiar alguns em prejuízo de outros, como confessou (...), sobretudo quando os últimos pagam despesas de condomínio como os primeiros, alegação que não foi contestada. Isso não seria justo, exceto se permitido o uso da garagem aos locatários, a se dar razão à tese dos réus de se fazer discriminação em relação aos locatários, conquanto, em tese, devesse ser afirmada a responsabilidade de todos os condôminos quanto às despesas, porque proporcional à fração ideal, e não ao uso (cf. JTACivSP - Ed. RT - 96/113). - A deliberação da assembléia afetou a posse dos autores. Por isso, cabia o interdito. "A

assembleia-geral não tem o poder de ingressar na esfera de direitos estabelecidos pelas partes em negócio jurídico bilateral... (cf. RTACivSP - Ed. RT - 105/298). - Assim, o Juízo decidiu bem... ao julgar procedente a ação. Ac. de 25-10-1989 VENCIDO O JUIZ SENA REBOUÇAS Revista dos Tribunais - Outubro, 1989 - Vol. 648 - Pág. 111. EMENTÁRIO FORENSE. Janeiro, 1992. Ano XLIII. Nº 518 EMENTA: - A Lei 8.245/91, estabelece que continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais alguns tipos de locação, dentre as quais as vagas de garagem autônomas. -

EMENTA

Embora omissa o contrato de locação de apartamento com relação ao uso de vaga de garagem, decorre esse direito da própria situação de locatário. Assim, não pode a assembleia-geral privar o inquilino do direito sob alegação de insuficiência de vagas para todos os veículos, por não ter poderes para ingressar na esfera de direitos estabelecidos entre as partes em negócio jurídico bilateral.

NOTA DA REDAÇÃO

RT